

Modèle 3

Programme de rénovation des bâtiments de Londres - RE:FIT

Grand Londres – Royaume-Uni

RESPONSABILITÉ	PUBLIQUE
Responsable du programme	Autorité du Grand Londres
Unité de mise en œuvre du programme	Unité de mise en œuvre du programme RE:FIT (UMOP)
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Services d'exploitation	Négociant Facilitateur Agrégateur Conseiller financier Assesseur
Projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Ambitions/Objectifs	D'ici 2025 : Atteindre 40 % des bâtiments du secteur public, 11 millions de m ² et 400 millions £ d'investissements Objectif intermédiaire pour 2015 : Jusqu'à 600 bâtiments rénovés, atteindre 1,6 millions de m ² et 45 000 tonnes d'économies de Co ₂
Bénéficiaires	Organisations du secteur public basées à Londres
Mécanisme de financement	Sociétés de services énergétiques (SSE) Établissements financiers Fonds d'investissement Propriétaires fonciers
Instrument financiers	Financement des CPE Prêts Subventions

Récapitulatif

RE:FIT, le programme de rénovation des bâtiments du secteur public de Londres, est l'un des piliers de l'approche stratégique du Maire de Londres pour atténuer le changement climatique au sein de sa ville. Il s'agit d'un programme conçu pour aider le secteur public et les organismes de bienfaisance à réaliser des économies financières substantielles, à améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments et à réduire leurs émissions de CO₂ en utilisant les contrats de performance énergétique (CPE).

L'ambition du programme est d'atteindre, d'ici à 2025, la rénovation de 40 % des bâtiments publics, soit quelque 11 millions de m² pour un montant d'investissement de 400 M £. Ses objectifs

intermédiaires, pour 2015, sont de rénover 600 bâtiments, correspondant à 1,6 millions de m², et d'atteindre des réductions d'émissions de CO₂ de 45 000 tonnes.

Le premier cadre RE:FIT du programme a été créé en 2010, en s'appuyant sur l'expérience acquise grâce au projet pilote BEEP (Building Energy Efficiency Programme, ou programme pour l'efficacité énergétique des bâtiments), mis en place entre 2009 et 2010. Ce cadre simplifie le processus de passation de marché pour les services énergétiques en mettant à disposition des contrats pré-négociés conformes à la réglementation de l'UE. Ces derniers peuvent être utilisés pour faire affaire avec un groupe de sociétés de services énergétiques (SSE) pré-qualifiées qui sont ensuite chargées de la conception et de la mise en œuvre des mesures de conservation de l'énergie.

Le deuxième cadre RE:FIT (paru au Journal officiel de l'Union européenne) et lancé par l'Autorité du Grand Londres, démarra en septembre 2011 pour une période de 48 mois. Ce 2^{ème} cadre RE:FIT est géré par l'unité de mise en œuvre du programme RE:FIT (UMOP). L'UMOP gère essentiellement le cadre des fournisseurs RE:FIT, facilite la participation de la part des organismes du secteur public de Londres et guide les bénéficiaires du projet à toutes les étapes qui le jalonnent.

Au cours de l'été 2013, l'AGL a lancé un programme scolaire spécifique pour RE:FIT, ciblant l'efficacité énergétique dans les écoles. Le programme est soutenu par Salix, une société indépendante financée par des fonds publics, qui accorde au secteur public des prêts pour les projets d'efficacité énergétique. Salix propose des prêts sans intérêt aux écoles participantes jusqu'à 100 % de la valeur du projet.

Jusqu'à présent, l'UMOP a réussi à inclure 199 organismes du secteur public dans le programme, ce qui représente une valeur totale d'investissement de 68,6 M £. Environ 460 bâtiments ont été rénovés ou sont en cours de l'être.

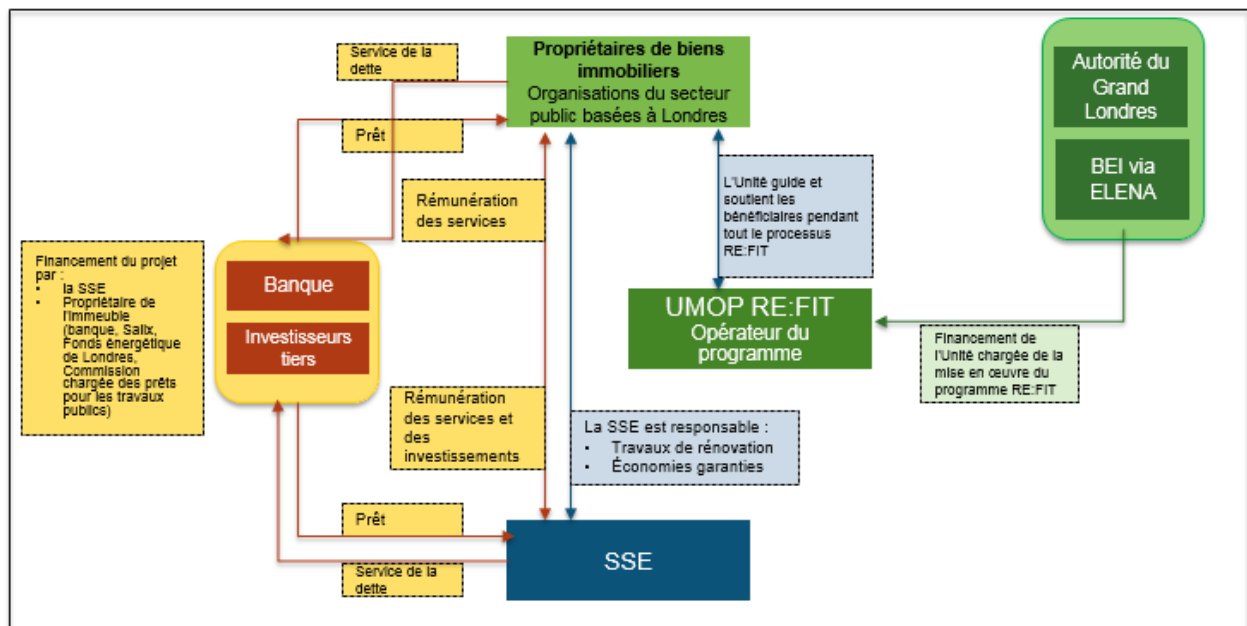
Comment cela fonctionne-t-il ?

- Les organisations du secteur public souhaitant rénover leurs bâtiments selon le principe des CPE doivent d'abord signer un protocole d'entente sur le programme RE:FIT. Ce protocole confirme l'intérêt et l'engagement quant au projet de la part de la direction de l'organisation signataire.
- Cela permet à l'UMOP de développer un projet complet de rénovation et de soutenir l'organisation tout au long du processus RE:FIT en jouant son rôle de facilitateur de projet et de conseiller financier.
- Les étapes suivantes sont prévues :
 - Identifier les bâtiments à rénover
 - Évaluer les économies d'énergie potentielles et la période de remboursement
 - Définir l'approche de financement
 - Finaliser la fiche de projet
- À partir de là, une SSE doit être sélectionnée.
- Selon les règles standard encadrant la passation des marchés publics, un processus d'appel d'offres, parfois long et fastidieux, doit être lancé par le propriétaire du bâtiment du secteur public. Le cadre RE:FIT a simplifié ce processus de passation des marchés, en mettant à

disposition des contrats pré-négociés conformes à la réglementation de l'UE. Ces derniers peuvent être utilisés pour faire affaire avec un groupe de 12 sociétés de services énergétiques (SSE) pré-qualifiées. Le propriétaire du bâtiment peut ainsi se borner à organiser un mini-concours pour sélectionner la SSE qui effectuera les travaux et mettra en place les mesures d'économies d'énergie garanties.

- La société de services énergétiques sélectionnée met en place les mesures d'efficacité énergétique, assure les différentes prestations et procède aux mesures et vérifications d'usage au cours de la période contractuelle convenue.
- Les mesures de conservation d'énergie typiques incluent :
 - Équipement : Pompes et ventilateurs à vitesse variable (VV), récupération de chaleur, isolation de la tuyauterie, panneaux réflecteurs au radiateurs, contrôle PC (arrêt automatique de l'ordinateur pendant la nuit), optimisation de la tension et système de gestion des bâtiments (BMS)
 - Modernisation de l'éclairage, rallumage et commandes
 - Extérieurs du bâtiment : calfeutrage, isolation des murs creux, isolation des combles, double vitrage
 - Production d'énergie : chauffage urbain, panneaux photovoltaïques, solaires thermiques, production combinée de chaleur et d'électricité (PCCE)
- Le financement des projets peut se faire de la manière suivante : fonds propres du propriétaire du bâtiment, prêts directs auprès des banques ou des institutions financières et des fonds publics (par exemple, fournis par la Commission chargée des prêts pour les travaux publics, Salix ou le Fonds londonien en faveur de l'efficacité énergétique) ou encore financement par une tierce partie (par exemple, une SSE). L'UMOP, en tant que conseiller financier, peut orienter les organisations sur les types de financements disponibles et comment ceux-ci sont accessibles.
- Cette unité a été gratuitement mise à disposition des utilisateurs du RE:FIT grâce au financement de 2,4 M £ du programme ELENA, ainsi qu'au financement de presque 300 000 £ de l'Autorité du Grand Londres. Récemment, l'AGL a modifié sa politique. À partir d'octobre 2015, cette aide sera accordée aux organisations contre une participation de 2 500 £ (hors taxes).

Fig. 1. Modèle financier et opérationnel



Unité de mise en œuvre du programme

L'UMOP RE:FIT est l'entité chargée de la mise en œuvre du programme RE:FIT de rénovation énergétique à Londres. L'unité agit en tant que bureau de gestion du programme écoénergétique, sous la supervision de l'Autorité du Grand Londres.

Le rôle de l'UMOP est de gérer le cadre RE:FIT, de guider les bénéficiaires du programme RE:FIT tout au long du processus RE:FIT (de la gestion des adhésions au programme à la mise en place des services, en passant par le suivi de la performance), de conduire et de faciliter le travail des organisations londoniennes du secteur public et de développer des bonnes pratiques, des modèles et des normes pertinentes. Elle agit comme un facilitateur de projets, un négociant, un agrégateur et un conseiller financier.

L'UMOP RE:FIT dispose d'environ 10 employés et est gérée par Turner & Townsend, sous la supervision du directeur des programmes de l'AGL. Turner & Townsend, soutenu par PA Consulting Group, a été chargée, en septembre 2011, de la gestion de l'UMOP RE:FIT, au nom de l'AGL, pour une période de 3 ans.

Depuis 2011, les activités de l'unité ont été rendues possibles grâce à un financement de 2,67 M £. 90 % de ce montant (soit 2,4 M £) ont été fournis par le Mécanisme européen d'assistance à l'échelle locale dans le domaine de l'énergie (ELENA), et 10 % (soit 270 000 £) par l'Autorité du Grand Londres.

L'UMOP RE:FIT cherche à optimiser ses coûts d'exploitation pour que ceux-ci représentent entre 25 et 36 fois des investissements de capitaux accordés, ou un minimum de 66 M £ en 2015, avec l'objectif d'atteindre la somme de 96 M £.

Étant donné que le cadre RE:FIT actuel parviendra à son terme dans le courant de l'année 2015, l'AGL travaille à l'établissement d'un nouveau cadre RE:FIT. Les 2,5 M £ à 3,0 M £ nécessaires pour le

financement de la phase suivante doivent encore être obtenus. Il est prévu que l'essentiel du financement proviendra de l'AGL et que des frais soient appliqués aux organisations qui cherchent le soutien de l'UMOP RE:FIT.

Structure juridique	N/A
Description des actionnaires	N/A
Fonds propres	N/A
Actionnaires	N/A
Personnel dédié au programme	Modéré – 10 ETP
Coût d'exploitation du programme	Modéré

Organisation et partenariats

Autorité du Grand Londres (AGL) : Responsable du programme et initiateur politique. Prend en charge une partie des frais de fonctionnement de l'unité de mise en œuvre du programme.

UMOP RE:FIT : Bureau permanent de gestion du programme d'efficacité énergétique. Cette unité met à disposition son personnel et met au point les procédures, les outils et les services du programme. Cette UMOP fournit les services d'une unité de mise en œuvre, tels que le marketing, la gestion des adhésions et les services d'agrégation et de facilitation de projet, ainsi que des conseils financiers. Turner & Townsend, soutenu par PA Consulting Group, a été chargée de la gestion de l'UMOP RE:FIT au nom de l'Autorité du Grand Londres, pour une période de 3 ans.

- **Turner & Townsend :** Fournisseur de services professionnels aux entreprises qui investissent dans, possèdent et exploitent des actifs dans les secteurs public et privé.
- **PA Consulting Group :** Groupe spécialisé dans le conseil, la technologie et l'innovation.

Institutions financières et fonds publics :

- **Salix :** Fournit du capital 100 % gratuit au secteur public pour améliorer leur efficacité énergétique et réduire leurs émissions de CO2. Salix est une société indépendante créée en 2004 et financée par des fonds publics qui propose au secteur public des prêts pour les projets d'efficacité énergétique.
- **FLEE (Fonds londonien en faveur de l'efficacité énergétique) :** Le FLEE investit dans la rénovation écoénergétique d'infrastructures et de bâtiments publics, privés ou du secteur bénévole, afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et de les rendre plus respectueux de l'environnement. Il s'agit de l'un des trois « Fonds de développement urbain » (FDU) mis en place par la Banque européenne d'investissement (BEI) pour le compte du Fonds vert de Londres.
- **Commission chargée des prêts pour les travaux publics :** Organe statutaire relevant de l'United Kingdom Debt Management Office (Bureau de gestion de la dette du Royaume-Uni), un

département exécutif du Trésor de Sa Majesté. La fonction de cette commission est de prêter de l'argent provenant du Fonds national des prêts aux autorités locales, ainsi que de collecter les remboursements.

Institutions internationales :

- **Assistance à l'échelle locale dans le domaine de l'énergie (ELENA) :** Ce programme s'inscrit dans le cadre des efforts généraux de la Banque européenne d'investissement pour soutenir les objectifs des politiques énergétiques et climatiques de l'UE. Cette initiative, menée conjointement par la BEI et la Commission européenne, aide les autorités locales et régionales à préparer des projets en faveur de l'efficacité énergétique ou des énergies renouvelables.

SSE : 12 sociétés de services énergétiques pré-qualifiées

Bénéficiaires

Bénéficiaires	Œuvres de bienfaisance et organisations du secteur public basées à Londres
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Soutien opérationnel	Facilitation de projets par le biais de l'Unité de mise en œuvre du projet
Aide financière	Coûts de facilitation de projet : gratuits jusqu'en septembre 2015

Mécanisme de financement

Financement par l'Unité de mise en œuvre du programme	Le programme RE:FIT a été financé par ELENA (2,4 M £) et par l'Autorité du Grand Londres (0,27 M £)
Financement des projets	Les projets sont financés par les propriétaires des bâtiments et dans certains cas par les SSE.
Mécanisme de financement	SSE publique Propriétaires fonciers
Volume des fonds	N/A
Type de fonds	N/A
Sources des fonds	Inconnu
Instruments financiers	Financement des CPE Prêts Subventions Fonds propres

Réalisations

À ce jour, le programme RE:FIT a obtenu les résultats suivants :

- 199 organisations y ont participé (été 2015), 31 des 33 quartiers de Londres, 25 organisations du NHS (système national de santé du Royaume-Uni) et 143 autres organisations (administration centrale, musées et établissements scolaires).
- 440 bâtiments ont été rénovés ou sont en train de l'être.
- Capital d'investissement atteint : 68,6 millions de livres (été 2015).
- 5 M £ d'économies d'énergie par an.
- Réduction de 34 500 tonnes de CO₂ par an.

Les montants des investissements varient de moins de 100 000 £ à plus de 6 M £, et les économies d'énergie réalisées varient de 7 % à 47 % (la plupart de ces économies se situant entre 15 % et 30 %).

Le programme RE:FIT a remporté de nombreux prix dans les domaines politiques et de la durabilité.

Des partenariats locaux, tels qu'une co-initiative entre le Trésor de Sa Majesté et l'Autorité du Grand Londres, en collaboration avec le Département de l'énergie et du changement climatique (DECC), s'appuient sur le succès du programme RE:FIT pour encourager des organisations du secteur public situées en dehors de Londres à mettre en œuvre RE:FIT dans l'ensemble de leur parc immobilier.

Quelques détails :

Utilisateurs RE:FIT	Bâtiments	Investissements M £	Économies d'énergie	Réduction du CO ₂ (en tonnes)	Délai de remboursemen t
Pilote	42 bâtiments	7,00	28,0 %	7 000	7
Enfield	Bâtiments communaux	1,70	21,0 %	1 700	7
Ealing	3 installations sanitaires	1,04	29,0 %	1 000	5
Newham	Hôpital universitaire	0,40	9,8 %	732	5
Kew	Jardins botaniques royaux	0,70	7,0 %	760	6
Harrow	8 bâtiments publics	1,00	38,0 %	685	9,5
Goldsmiths	Université de Londres	6,00	47,0 %	3 000	12
Waltham Forrest	NHS (Système de santé national britannique)	0,10	9,5 %	139	5,5
Colville	École primaire	0,07	29,0 %	50	7
Waverly	École	0,24	25,0 %	163	8
Londres	LSE	2,30	18,0 %	8 574	7
DECC	2 bâtiments classés Grade II	0,60	14,6 %	159	12
Camden	19 bâtiments	1,40	28,0 %	978	5
Croydon	18 bâtiments	1,70	15,0 %	1 300	8,5
Tower Hamlets	TH College	0,90	26,0 %	440	15
Newham	Hôpital universitaire	0,44	9,8 %		5
West London Alliance	11 bâtiments	0,73	28,0 %	595	7
Brent	15 bâtiments communaux	0,94	25,0 %	645	8,5

Sutton	10 bâtiments communaux	1,07	20,0 %	846	7
Autorité organisatrice des jeux olympiques	12 écoles primaires et secondaires	0,55	35,0 %	701	4
		28,88		29 467	

Coordonnées

RE:FIT

Visitez le site : www.REFIT.org.uk

E-mail : REFIT@london.gov.uk

020 7759 8515

Fiche d'informations

Informations générales

Pays	Royaume-Uni
Modèle	Programme de rénovation des bâtiments de Londres - RE:FIT
Date de création	2009

Description du modèle

Responsabilité	Publique
Responsable du programme	Autorité du Grand Londres
Unité de mise en œuvre du programme	Unité de mise en œuvre du programme RE:FIT (UMOP)
Services d'exploitation	Négociant Facilitateur Agrégateur Conseiller financier Assesseur
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Types de projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Bénéficiaires	Œuvres de bienfaisance et organisations du secteur public basées à Londres
Couverture géographique	Région 8,63 millions d'habitants

Description du modèle financier

Financement du projet	Publique
Mécanisme de financement de projet	Propriétaires fonciers Sociétés de services énergétiques (SSE)
Instruments financiers	Financement des CPE Prêts Subventions Fonds propres
Modèle de remboursement	Accord d'économies garanties

Profil de risque du projet

Risque de performance	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Recours	N/A
Risque financier	Propriétaires des biens immobiliers SSE

Exigences du modèle

Besoins en personnel	Modéré à élevé 10 ETP
Exigences en matière de fonds propres	N/A
Besoins de financement	Modéré

	Moins de 5 millions d'euros
--	-----------------------------

Indicateurs clés du modèle

Volume d'investissement depuis la création	68,6M £
Taille du projet (ou du portefeuille de projets)	De 0,1 M £ à 6,0 M £
Niveau d'économie d'énergie moyen	20 % - 30 %

Stade de développement

Stade de développement/de mise en œuvre	Mature
Maturité du développement opérationnel	Mature
Maturité du développement financier	Mature

Qualifications

Niveau d'établissement	Bien établi
Potentiel de croissance	Vaste
Évolutivité du modèle	Élevée
Reproductibilité du modèle	Élevée
Impact sur les comptes publics	Important : le financement est apporté en majeure partie par des fonds propres

Sources

<http://refit.org.uk/>

Allwood Camilla et Oliver Tristan. PROGRAMME RE:FIT : établir et gérer un programme de performance énergétique pour une ville, 2015.

Atlas Saeed. L'expérience de Harrow dans l'utilisation du cadre RE:FIT, 5 mars 2014.

Barnes Steve. Programme de rénovation de bâtiments à Londres, non daté.

Caujolle-Pradenc Virginie. Programme de rénovation de bâtiments à Londres, non daté.

Curtis Jenny et Bedford Leo. Une nouvelle source de financement pour des projets de rénovation écoénergétique des bâtiments londoniens du secteur public, lancement du FLEE, 3 octobre 2011.

Hadjidakis Dimitri. Programme de rénovation de bâtiments à Londres, non daté.

Hadjidakis Dimitri. PROGRAMME RE:FIT, Présentation de RE:FIT, non daté.

Oliver Tristan. PROGRAMME RE:FIT : établir et gérer un programme de performance énergétique pour une ville, non daté.

Fiche d'information, RE:FIT : Autorité du Grand Londres, Banque européenne d'investissement, 14 juillet 2011.

Fonds supplémentaires destinés à RE:FIT pour garantir l'atteinte des objectifs, article publié le 25 décembre 2014 sur le site Internet d'Energy for London :
<http://www.energyforlondon.org/further-funds-to-refit-to-ensure-targets-are-met/>

Londres : un laboratoire pour la croissance verte, entretien avec Emma Strain, chargée de l'environnement au sein de la London Development Agency (Agence de développement de Londres), Bulletin mensuel, mai 2011.

Bulletin RE:FIT, Printemps 2015.

Programme RE:FIT. Étude de cas concernant les économies d'énergie et les réductions de CO2. Publication du Département de l'énergie et du changement climatique, Royaume-Uni, août 2014.